

Raamplein/hoek Raamstraat

Notitie ter bespreking met Ilse Griek d.d. 18 maart 2020

Korte voorgeschiedenis

Voor het perceel op de hoek van Raamplein en Raamstraat is al enkele jaren een plan in ontwikkeling (initiatief uit 2012 en 2016). Het betreft het bebouwen van de onbebouwde hoek Raamplein/Raamstraat, een deel van het oude schoolplein behorende bij Raamplein 1 met de bestemming Tuin-2 (nadere aanduiding parkeren toegestaan). Om hier bebouwing mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. In 2016 is een conceptaanvraag ingediend voor creatieve bedrijfsruimte, fietsenstalling, 5 woningen en ondergrondsparkeren met 13 parkeerplekken. Hier is positief op geadviseerd door het stadsdeel. In reactie op beide eerdere initiatieven heeft de buurt bezwaar kenbaar gemaakt in een brief aan het gemeentebestuur. In beantwoording op de laatste brief is aan bewoners gemeld dat het stadsdeel de initiatiefnemer zou vragen om voorafgaand aan het indienen van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning aan te geven op welke wijze de zorgen van de buurt zijn betrokken bij het uiteindelijke plan.

Naar aanleiding van de bezwaren uit de buurt heeft de initiatiefnemer in 2019 aangegeven te willen onderzoeken of er in overleg met de buurt tot een alternatief plan gekomen kon worden.

Het stadsdeel heeft randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling meegegeven (besproken in de staf van 3 juni 2019). Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om geen nieuwplan te ontwikkelen, maar verder te gaan met het plan waarop het stadsdeel positief op geadviseerd heeft.

Nieuw plan 2020

In december 2020 is opnieuw een conceptaanvraag ingediend. Dit plan is op een aantal aspecten gewijzigd ten opzichte van de eerder ingediende conceptaanvraag. Belangrijkste wijziging is het programma. In plaats van 5 woningen bevat het gebouw nu 18 woningen (binnen hetzelfde volume). Verder wijzigt o.a. de entreesituatie en wordt t.b.v. de installaties een volume op het trappenhuis toegevoegd.

Zoals gezegd moeten we afwijken van het bestemmingsplan om hier een bouwplan mogelijk te maken. Dat betekent dat we eisen kunnen stellen aan de kwaliteit van het plan en het programma. In het huidige plan zien we een achteruitgang in kwaliteit ten opzichte van het vorige plan.

Belangrijkste ruimtelijke aandachtspunten:

- Wijziging entreegebied

In de eerdere versie was de ruimte achter de tuinmuur en de bedrijfsruimte vanuit de Raamstraat én vanuit het Raamplein bereikbaar. In het aangepaste ontwerp is de kant aan het Raamplein dichtgezet met een hekwerk en is de bedrijfsruimte op de begane grond alleen toegankelijk via de Raamstraat. T.o.v. het eerdere ontwerp verslechtert hierdoor de ruimtelijke relatie tussen gebouw en Raamplein. Insteek was

juist dat het gebouw bijdraagt aan de levendigheid van het plein. Het fysiek afsluiten van de ruimte achter de tuinmuur – met als resultaat een doodlopende ruimte achter de muur – gaat ten koste van de beoogde ruimtelijke interactie tussen gebouw en plein.

- Buitenruimte begane grond aan Raamplein
De beoogde buitenruimte naast de entree van de woningen heeft geen enkele kwaliteit als verblijfsplek en zal in praktijk waarschijnlijk ook niet zodanig gebruikt worden. Een gemeenschappelijke buitenruimte in plaats van buitenruimtes per woning is een verslechtering t.o.v. het eerdere ontwerp.
- Installaties
In het aangepaste ontwerp wordt t.b.v. de installaties een volume op het trappenhuis toegevoegd. Deze vergroting van het gebouw t.o.v. het eerdere ontwerp is ruimtelijk niet akkoord.

Behandeling CRK

In haar conclusie van de bespreking 24-02-2021 geeft de CRK aan “*dat met vergroten van het aantal woningen de kwaliteit van het plan als geheel achteruit gaat. De hoofdentree, fietstoegang, gemeenschappelijke buitenruimte, en installatie-opbouw zijn in de huidige vorm niet overtuigend. Het is positief dat de loggia's naar de gevel aan de Raamstraat zijn verplaatst. Voor de uitwerking van de nieuwbouw op deze locatie is een hoogwaardige detaillering van groot belang. Het plan zoals nu gepresenteerd is voldoet op een aantal onderdelen niet aan het ruimtelijk kader*”.

Woning programmering/Woonagenda 2025

De belangrijkste wijziging in het plan bestaat er uit dat er niet langer 5 grote woningen (4 woningen over twee bouwlagen en een penthouse van 2,5 bouwlaag) worden gerealiseerd, maar dat er 18 woningen in het plan zitten. Het betreft 13 woningen van ca. 50 m², 2 woningen van ca. 100 m² en 3 woningen van 121 m². In de Woonagenda is als stedelijke uitgangspunt voor nieuwbouw opgenomen dat van de woningen 40% als sociale woning wordt gerealiseerd, 40% van de woningen als middel dure woning en 20% als dure huur- of koopwoning. Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond waarbij meer dan 10 woningen worden gerealiseerd. En dat is hier het geval. Dit zou betekenen dat totale verkoop van de woningen niet mogelijk is. Uit de aanvraag is niet duidelijk of het hier koopwoningen betreft en hoe de initiatiefnemer vorm wil geven aan de 40-40-20 regeling. Hierover moet in overleg getreden worden met de initiatiefnemer.

Van het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 bij particuliere transformaties kan gemotiveerd worden afgeweken als:

- *met de beoogde afwijking een ander stedelijk doel of programma wordt nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO.*
- *de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te*

transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.

- *Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheers oogpunt niet wenselijk is. Het beleid van zowel corporaties als gemeente is om niet op entreeniveau sociale en markt woningen te mixen. Vooralsnog is er geen reden van dit beleid af te stappen. Bij een relatief kleine gebouwtransformatie betekent dit dat 40-40-20 niet haalbaar is*

Wat betreft het woningprogramma is advies gevraagd aan de directie Wonen (aan welke woningen is behoefte in dit deel van de binnenstad). Wonen geeft aan dat er behoefte is aan grotere woningen. In de binnenstad worden vooral kleinere woningen toegevoegd (meestal kleiner dan 50 m², vaak ook bepaald door de bestaande kleine maat van het gemiddelde woonhuis in het Centrum), dus waar de maatvoering het toelaat heeft het de voorkeur als er wat grotere woningen worden gerealiseerd in de middeldure sector. Dat is echter – uitgaande van maximaal 10 woningen – niet realistisch, daarom wordt geadviseerd om woningen te realiseren met een grootte van 80-90 m². en bij voorkeur levensloopbestendige woningen.

Overige aandachtspunten die aan de orde komen zodra er duidelijkheid is over het woningprogramma

- Geluid
Het gebouw bevindt zich op een geluidsgevoelige locatie. De wet geluidhinder is van toepassing en er moet worden voldaan aan het Amsterdamse geluidsbeleid.
- Fiets- en autoparkeren
Deze aspecten dient te worden beoordeeld door V&OR.

Conclusie

Op dit moment past het plan niet binnen het beleid en zal het moeten worden aangepast. Het programma is te vol waardoor het op alle punten schuurt/net buiten de regels valt. Een plan met minder woningen en meer kwaliteit wat betreft woningprogrammering, buitenruimte en relatie met het plein is het uitgangspunt om te kunnen meewerken aan afwijking van het bestemmingsplan. Hierover zal overleg plaatsvinden met de initiatiefnemer.

Vervolgoverleg met initiatiefnemer

In dat overleg zal naast de ruimtelijke aspecten nadrukkelijk aandacht zijn voor het woning programma. Hoe dan ook zal het aantal woningen terug gebracht moeten worden. In overleg met de initiatiefnemer zijn er dan een aantal opties mogelijk:

1. Bij een uiteindelijk programma met meer dan 10 woningen moet het voldoen aan de 40-40-20 regel. Volledige verkoop is dan niet aan de orde, en hierbij moeten er in principe ook gescheiden entrees zijn voor de sociale en de vrijemarkt woningen.
2. Het plan wordt aangepast tot 10 woningen. Dan kunnen we vanuit de 40-40-20 regeling niet meer sturen op het woningaanbod. Maar nog wel

omdat we afwijken van het bestemmingsplan en hier een bepaald kwaliteitsniveau willen halen. In dat kader zouden we kunnen inzetten op levensloopbestendige woningen. Bij deze variant komen er naar schatting 2 woningen per bouwlaag met een grote van ca. 100 m². Dit zou wat grootte betreft aansluiten op de wens van Wonen (toevoegen van wat grotere woningen).

3. Er komen net iets meer dan 10 woningen. Dan moeten we behalve van het bestemmingsplan ook afwijken van de 40-40-20 regel. Wat ons betreft zou dat dan kunnen als er ook woningen komen waar wij vanuit een ander stedelijk doel of programma ruimte voor zoeken en aanvullend omdat het plan te klein is om voor gescheiden entrees te zorgen.

NB: wat betreft dit laatste punt, het is aan de initiatiefnemer om te kijken of dit een realistische variant is. Met de eis om hier bijvoorbeeld gelabelde woningen voor ouderen of andere doelgroepen te maken beperken we de initiatiefnemer wel heel erg. Vraag is of het een logische plek is om bijv. ouderenwoningen te realiseren. Het is wel een goede plek om, als je er eenmaal woont, ook lang te kunnen blijven wonen, dus voor levensloopbestendige woningen. Levensloop is geen stedelijk doel voor woningen, maar waar het kan is het wel wenselijk om ze te realiseren. Er moet dan een lift in het pand (dat zit al in het plan) en verder stelt het bouwtechnische eisen de woningen, zoals aan drempels en de breedte van de deuren.

Vraag aan de portefeuillehouder

Is er een voorkeursvariant waar we in het gesprek met de initiatiefnemer op moeten sturen?

NB: we hebben het niet helemaal in de hand waar het op uitkomt, de initiatiefnemer kan er voor kiezen om het plan terug te brengen naar minder dan 11 woningen en dan kunnen we vanuit de 40-40-20 regel niet meer sturen. De vraag is of dat erg is, omdat er dan 10 wat grotere woningen (waar behoefte aan is) worden toegevoegd waar we, omdat we afwijken van het bestemmingsplan, wel kwaliteitseisen aan kunnen stellen, zoals levensloop bestendig.